

# TE OGH 2005/7/12 5Ob284/04g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.07.2005

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in den verbundenen außerstreitigen Mietrechtssachen der Antragstellerin Martina D\*\*\*\*\*, vertreten durch Prunbauer Themmer & Toth, Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. Dr. Robert S\*\*\*\*\*, 2. Rosa S\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Heinrich Nesvadba, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 12 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Juni 2004, GZ 39 R 127/04x-27, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 29. Dezember 2003, GZ 10 Msch 142/02z-21, 10 Msch 140/02f-21 und 10 Msch 139/02h-21, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in den verbundenen außerstreitigen Mietrechtssachen der Antragstellerin Martina D\*\*\*\*\*, vertreten durch Prunbauer Themmer & Toth, Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. Dr. Robert S\*\*\*\*\*, 2. Rosa S\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Heinrich Nesvadba, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Juni 2004, GZ 39 R 127/04x-27, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 29. Dezember 2003, GZ 10 Msch 142/02z-21, 10 Msch 140/02f-21 und 10 Msch 139/02h-21, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der Revisionsrekurs der Antragstellerin wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18 MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat zwar über Antrag der Antragstellerin nachträglich den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig erklärt, weil höchstgerichtliche Judikatur zur Frage, wodurch ein Aufzug in Sondernutzungsgemeinschaft in eine Gemeinschaftsanlage umgewandelt werde, fehle. Dennoch liegen die Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO nicht vor.Das Rekursgericht hat zwar über Antrag der Antragstellerin

nachträglich den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig erklärt, weil höchstgerichtliche Judikatur zur Frage, wodurch ein Aufzug in Sondernutzungsgemeinschaft in eine Gemeinschaftsanlage umgewandelt werde, fehle. Dennoch liegen die Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO nicht vor.

Das ist wie folgt kurz zu begründen (§ 510 Abs 3 ZPO): Das ist wie folgt kurz zu begründen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO):

Verfahrensgegenständlich sind noch diejenigen Kosten, die der Bestandgeber der Antragstellerin als Mieterin an Liftbetriebskosten für die Jahre 1998, 1999 und 2000 vorgeschrieben hat sowie die Frage der Zulässigkeit einer neben den Betriebskosten vereinbarten und bezahlten Liftbetriebsgebühr von monatlich S 250. Strittig ist zwischen den Parteien vor allem, ob es sich bei den Aufwendungen für den Personenaufzug um solche für Gemeinschaftsanlagen iSd § 24 MRG handelt, wie die Antragstellerin meint, oder aber hinsichtlich der Liftanlage wegen vertraglicher Sondernutzung bloß eines Teils der Mieter der Charakter einer Gemeinschaftsanlage iSd § 24 Abs 1 MRG fehlt. Letzteren Standpunkt vertreten die Antragsgegner. Verfahrensgegenständlich sind noch diejenigen Kosten, die der Bestandgeber der Antragstellerin als Mieterin an Liftbetriebskosten für die Jahre 1998, 1999 und 2000 vorgeschrieben hat sowie die Frage der Zulässigkeit einer neben den Betriebskosten vereinbarten und bezahlten Liftbetriebsgebühr von monatlich S 250. Strittig ist zwischen den Parteien vor allem, ob es sich bei den Aufwendungen für den Personenaufzug um solche für Gemeinschaftsanlagen iSd Paragraph 24, MRG handelt, wie die Antragstellerin meint, oder aber hinsichtlich der Liftanlage wegen vertraglicher Sondernutzung bloß eines Teils der Mieter der Charakter einer Gemeinschaftsanlage iSd Paragraph 24, Absatz eins, MRG fehlt. Letzteren Standpunkt vertreten die Antragsgegner.

Was die Frage der Liftbetriebskosten betrifft, kommt es im Ergebnis auf die von der Revisionsrekurswerberin aufgeworfene Frage gar nicht an. Selbst wenn es sich nach ihrem Standpunkt beim Personenaufzug um eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlage des Hauses iSd § 24 MRG handelt, ist sie zur Zahlung der Betriebskosten dieser Gemeinschaftsanlage nach den Grundsätzen des § 17 MRG verpflichtet. In welchem Prozentsatz sie zur Tragung der Liftkosten verpflichtet war, ist aber nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Was die Frage der Liftbetriebskosten betrifft, kommt es im Ergebnis auf die von der Revisionsrekurswerberin aufgeworfene Frage gar nicht an. Selbst wenn es sich nach ihrem Standpunkt beim Personenaufzug um eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlage des Hauses iSd Paragraph 24, MRG handelt, ist sie zur Zahlung der Betriebskosten dieser Gemeinschaftsanlage nach den Grundsätzen des Paragraph 17, MRG verpflichtet. In welchem Prozentsatz sie zur Tragung der Liftkosten verpflichtet war, ist aber nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Das Erstgericht hat ziffernmäßig exakt festgestellt, wie hoch die Gesamtkosten für den Betrieb des Lifts in den Jahren 1998, 1999 und 2000 waren. Die Antragstellerin hatte im erstinstanzlichen Verfahren zwar noch behauptet, dass in diesen Kosten auch Reparaturkosten beinhaltet gewesen wären (die sie im Fall des Vorliegens einer Gemeinschaftsanlage nicht zu tragen hätte, weil diesfalls eine Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 Abs 2 Z 3 MRG besteht: vgl MietSlg 51.353 ua), ist jedoch im Rekurs auf diesen Einwand nicht mehr eingegangen. Auch im Revisionsrekurs kommt sie nicht mehr auf diesen Umstand zurück, sondern befasst sich ausschließlich damit, dass ihr neben den Betriebskosten des Aufzugs nicht auch noch eine Liftgebühr vorgeschrieben hätte werden dürfen. Das Erstgericht hat ziffernmäßig exakt festgestellt, wie hoch die Gesamtkosten für den Betrieb des Lifts in den Jahren 1998, 1999 und 2000 waren. Die Antragstellerin hatte im erstinstanzlichen Verfahren zwar noch behauptet, dass in diesen Kosten auch Reparaturkosten beinhaltet gewesen wären (die sie im Fall des Vorliegens einer Gemeinschaftsanlage nicht zu tragen hätte, weil diesfalls eine Erhaltungspflicht des Vermieters nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, MRG besteht: vergleiche MietSlg 51.353 ua), ist jedoch im Rekurs auf diesen Einwand nicht mehr eingegangen. Auch im Revisionsrekurs kommt sie nicht mehr auf diesen Umstand zurück, sondern befasst sich ausschließlich damit, dass ihr neben den Betriebskosten des Aufzugs nicht auch noch eine Liftgebühr vorgeschrieben hätte werden dürfen.

Im vorliegenden Fall steht unbekämpft fest, dass im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses der Antragstellerin (im Jahr 1990) die Liftbenützung aufgrund von Sondervereinbarungen nur bestimmten Mietern zustand, nur diesen Schlüssel ausgefolgt wurden und mit diesen Mietern jeweils eine gesonderte Liftbenützungsgebühr vereinbart wurde.

Ein Wesensmerkmal der Gemeinschaftsanlage iSd § 24 Abs 1 MRG ist aber, dass die Benützbarkeit allen Mietern offensteht und nur von der Beteiligung an den Betriebskosten abhängig gemacht wird. Ein Wesensmerkmal der Gemeinschaftsanlage iSd Paragraph 24, Absatz eins, MRG ist aber, dass die Benützbarkeit allen Mietern offensteht und

nur von der Beteiligung an den Betriebskosten abhängig gemacht wird.

Der erkennende Senat hat bereits ausgesprochen, dass allein aus dem Umstand, dass die Benützung des Aufzugs vom Vermieter weiteren Mietern vertraglich zugesichert wurde, noch nicht geschlossen werden kann, die bestehende Sondernutzungsvereinbarung (Aufzugsgemeinschaft) habe sich in eine Gemeinschaftsanlage iSd § 24 Abs 1 MRG verwandelt (5 Ob 269/03z). Es könnte ja durchaus im Interesse einer solchen Gemeinschaft liegen, durch die Aufnahme neuer Mitglieder eine Verbreiterung der Kostenträger zu erreichen (MietSlg XLVIII/17). Die Einräumung weiterer Benützungsrechte durch den Vermieter ohne Zustimmung der übrigen Mieter könnte gegen bestehende Vereinbarungen verstoßen, wurde aber noch nicht zur einseitigen Beseitigung der Sondervereinbarung führen (vgl 5 Ob 2157/96h). Der erkennende Senat hat bereits ausgesprochen, dass allein aus dem Umstand, dass die Benützung des Aufzugs vom Vermieter weiteren Mietern vertraglich zugesichert wurde, noch nicht geschlossen werden kann, die bestehende Sondernutzungsvereinbarung (Aufzugsgemeinschaft) habe sich in eine Gemeinschaftsanlage iSd Paragraph 24, Absatz eins, MRG verwandelt (5 Ob 269/03z). Es könnte ja durchaus im Interesse einer solchen Gemeinschaft liegen, durch die Aufnahme neuer Mitglieder eine Verbreiterung der Kostenträger zu erreichen (MietSlg XLVIII/17). Die Einräumung weiterer Benützungsrechte durch den Vermieter ohne Zustimmung der übrigen Mieter könnte gegen bestehende Vereinbarungen verstoßen, wurde aber noch nicht zur einseitigen Beseitigung der Sondervereinbarung führen vergleiche 5 Ob 2157/96h).

Die Antragstellerin hat keinen Nachweis dafür erbracht, dass es zur allseitigen Beseitigung der bestehenden Sondervereinbarung gekommen wäre, wodurch allein eine Gemeinschaftsanlage begründet worden wäre. Auch den Verfahrensergebnissen ist kein Anhaltspunkt für eine solche Annahme zu entnehmen. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass ihre aus der Sondernutzungsvereinbarung erfließende Verpflichtung zur Zahlung der monatlichen Liftgebühr weggefallen wäre. Ihr Argument, sie sei nicht mehr zur Zahlung dieser Liftbenützungsgebühr verpflichtet, ist nicht zielführend.

Solange nicht das Recht aller Mieter zur Liftbenützung gegen Zahlung allein der Liftbetriebskosten besteht, besteht eben - wie in der Judikatur bereits klargestellt wurde - keine Gemeinschaftsanlage (RIS-Justiz RS0069987; RS0070297; G. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Rz 3 zu § 24 MRG mwN). Es kommt daher auf die Frage, ob für die Überprüfbarkeit eines besonderen Entgelts für die Liftbenützung die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG überhaupt anzuwenden ist, nicht an. Solange nicht das Recht aller Mieter zur Liftbenützung gegen Zahlung allein der Liftbetriebskosten besteht, besteht eben - wie in der Judikatur bereits klargestellt wurde - keine Gemeinschaftsanlage (RIS-Justiz RS0069987; RS0070297; G. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Rz 3 zu Paragraph 24, MRG mwN). Es kommt daher auf die Frage, ob für die Überprüfbarkeit eines besonderen Entgelts für die Liftbenützung die Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG überhaupt anzuwenden ist, nicht an.

Mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO war daher das Rechtsmittel der Antragstellerin zurückzuweisen. Mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO war daher das Rechtsmittel der Antragstellerin zurückzuweisen.

#### **Textnummer**

E77978

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00284.04G.0712.000

#### **Im RIS seit**

11.08.2005

#### **Zuletzt aktualisiert am**

23.03.2012

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)